ARISTIDES DE ARAUJO MAIA

HOMESTEAD

(Artigos publicados n'O ESTADO DE MINAS, de Ouro-Preto.)

RIO DE JANEIRO
Companhia Typographica do Brazil, Rua dos Invalidos, 93.

1896

HOMESTEAD

I

Um dos mais poderosos factores do desenvolvimento economico dos Estados-Unidos é incontestavelmente o *homestead*.

Chama-se assim á casa com a terra adjacente, servindo de residencia á familia.

A esse immovel o legislador americano conferiu garantia contra toda penhora e venda forçada, por dividas, até a concurrencia de certa somma.

Ha dous modos de constituir um *homestead*.

Quem possue uma casa, na cidade ou no campo, em um Estado, cujas leis consagrem o *homestead*, póde obter esse privilegio, mediante certas formalidades, que exporemos mais tarde.

Quem não possue propriedade alguma, requer ao *land-office* a concessão de um lote de 160, 80 ou 40 acres de terras publicas; concedido, o lote fica *ipso facto* sob o regimen da lei de *homestead*, de 20 de maio de 1862.

E' este o *homestead* federal, de que nos occuparemos em primeiro logar, estudando sua origem, e depois sua organisação.

O colono, que tinha-se estabelecido em um terreno do dominio publico, tinha preferencia para comprar esse terreno pelo preço taxado.

Era o direito de preempção, regulado por uma lei de 1801. Mas a preempção não assegurava a gratuidade; e, quando o lote era exposto á venda, o occupante havia de resgatal-o ou abandonal-o.

Em 1814, milhares de cidadãos pobres, laboriosos, dedicados á Constituição, tendo derramado sangue nas guerras da Independencia, não possuindo uma pollegada de terra e incapazes de adquirir, dirigiram-se ao Congresso solicitando que, a requerimento de cada cidadão, maior de 18 annos, lhe fosse concedido um lote de 160 acres, pagaveis em 7 annos, sem juro, a 65 centimos o acre.

Embora o Congresso não tivesse attendido á petição, não sahiu mais da discussão a questão agraria por ella levantada, graças á tenacidade do senador Benton, *the great Missourian*.

De 1825 a 1850 não deixou elle de estar na brecha, e até a vespera de sua morte não cessou de lutar pelo successo de sua causa. Batido n'uma sessão, apresentava de novo o projecto no anno seguinte; e sinão lhe foi dado assistir á victoria de suas idéas, não se póde contestar-lhe a gloria de a ter preparado por sua eloquencia.

« O livre proprietario (free-holder), dizia Benton, é o sustentaculo natural de um governo livre; e ha interesse evidente para uma democracia em multiplicar os proprietarios, como para uma monarchia em multiplicar os rendeiros.

Nossos antepassados estabeleceram a Republica, e nós desejamos todos continuar a viver sob esse regimen; não deixemos portanto, escapar a occasião de augmentar o numero de proprietarios; façamos passar a terra para as mãos dos proletarios; vendamol-a por preço razoavel aos que puderem pagar; demol-a aos pobres.

O lucro que a Republica ha de ter está ao abrigo das malversações dos funccionarios, das tentativas dos ladrões, da fallencia dos bancos.

A terra assim empregada, produz mais do que todos os thesouros do mundo.

Valer-nos-á uma raça de trabalhadores honestos e independentes, o mais solido apoio da Constituição e do Estado.

O Estado! não são as trincheiras inexpugnaveis, nem as altas muralhas fornidas de setteiras, nem as torres e prisões ameaçadoras, nem os palacios constellados de estrellas, onde a baixeza vai incensar o orgulho; não é esse apparato de exterioridade e decoração que faz sua força e a sua segurança, mas sim os cidadãos, cidadãos de coração firme, que têm o sentimento de seus deveres, e o conhecimento de seus direitos, e que, conhecendo-os, estão promptos a defendel-os contra a violencia.»

Em 1841 Benton conseguiu approvação da lei de 4 de setembro, pela qual era mantido o direito da preempção, por preço inferior ao da adjudicação, comtanto que o colono tivesse formado um estabelecimento e nelle residisse.

Ainda por iniciativa de Benton, a Lei de 4 de agosto de 1842 concedeu gratuitamente 160 acres de terras, nas zonas perigosas, a todo o cidadão habilitado no uso de armas.

A idéa do senador do Missouri fazia carreira, agitava as reuniões populares; e em 1844 recebeu impulso de um partido novo (free-soilers), que inscreveu em seu programma as seguintes aspirações:

1—Concessão gratuita de terras publicas em quantidade limitada, aos occupantes que nellas se estabeleceram;

2— Prohibição aos estrangeiros e não residentes no Estado de comprar terras publicas;

3— Direito de isenção de penhora garantido ao cidadão americano.

Por occasião da eleição de Pierce, a convenção de Pittsburg approvou a seguinte resolução:

« As terras publicas dos Estados-Unidos, pertencendo á communhão dos cidadãos, não devem mais ser vendidas aos particulares, nem concedidas a corporações ou sociedades, mas constituem um deposito sagrado em proveito do povo e devem ser postas gratuitamente á disposição dos cidadãos pobres que nellas quizerem estabelecer-se e cultival-as.»

Com a agitação abolicionista o partido dos *free-soilers* fundiu-se com o republicano, e no pleito de 1857

conseguiu a eleição de alguns representantes ao Congresso Federal.

O deputado Grow apresenta a idéa do *homestead* como emenda a um projecto sobre terras publicas.

Rejeitado este, foi apresentado outro em fevereiro de 1859, dando a todo o cidadão o direito á concessão gratuita de 160 acres de terras publicas, que seriam isentas de penhora por dividas contrahidas, antes da concessão do titulo de propriedade.

O Senado rejeitou a idéa; mas em 1860 emendou um novo projecto, que foi levado á sancção.

«Não é tudo o que pedimos, disse o deputado Grow; mas acceitamos, porque mais vale metade de um pão do que nada.»

Buchanan, então presidente da Republica, vetou a lei.

Vejamos as razões do veto.

II

O veto opposto pelo presidente Buchanan ao projecto do *homestead* fundava-se nas seguintes razões:

1ª — O Congresso não tem o direito de fazer abandono gratuito, a terceiros, dos bens do Estado.

2ª — O projecto estabelece uma situação desvantajosa para os colonos já estabelecidos, que tinham affrontado os perigos nas solidões, soffrido privações; pois não é justo que, depois de seus grandes trabalhos, mande-se estabelecer, ao lado delles, novos colonos, em terras cedidas a 25 e 18 cents o acre, ou gratuitamente.

3ª — A mesma situação inferior é feita aos soldados, que receberam terras em recompensa de serviço.

4ª — O projecto offende a justiça e a igualdade porque só favorece a uma classe da população: os lavradores.

5ª — A lei attrahirá forte immigração e trará grande baixa geral da propriedade privada.

6ª — As consequencias da lei serão graves pelo abaixamento das rendas publicas.

7ª — A lei terá por effeito desmoralizar o povo honesto e laborioso; e abre a porta ás theorias sociaes que tanto mal tem feito a outros paizes.

Outros motivos do veto referiam-se á parte da lei que transferia para o dominio dos Estados as terras publicas.

As razões de não sancção cahem por si; e, antes de analysal-as, consignemos que nenhum argumento foi invocado contra a isenção de penhora, que era ponto capital no projecto.

Tal isenção já tinha sido consagrada na Constituição de alguns Estados, para propriedades particulares.

O 1.º fundamento, tirado da Constituição Federal, não tinha razão de ser, porque o Congresso tem a competencia para dispor do dominio publico; e a concessão, ainda que gratuita, de terras a nacionaes ou a estrangeiros que se naturalizassem está comprehendida no poder constitucional.

Abuso seria a cessão, ainda onerosa, a governos ou cidadãos estrangeiros.

O 2.º e 3.º motivos são a reproducção do argumento dos Janizaros, que não queriam receber armas de fogo, porque o yatagan era a arma de seus pais. Pois, porque nossos pais trabalharam e fizeram sacrificios, segue-se que devamos imital-os, sem poder aproveitar o que já está feito?

Seria impossivel o progresso si a lei da igualdade exigisse que os novos fossem seguir as mesmas pisadas, os mesmos processos, que os velhos e não aproveitassem os trabalhos destes.

O 4.º fundamento não assenta na verdade. Os protegidos são os pobres de toda as classes. Quem é pobre não póde fazer escolha de profissão, abraça a que lhe proporciona mais facil meios de vida.

A baixa geral da propriedade privada, que tanto temia o presidente Buchanan, não se realizou.

O argumento tirado das rendas publicas, que as concessões de *homestead* diminuiriam, já havia mais de 20 annos fôra victoriosamente refutado por Benton. Este mostrara á evidencia que a distribuição methodica e gratuita das terras tem muito maior influencia sobre o augmento da população, da producção agricola e industrial, e, portanto, do desenvolvimento da riqueza do paiz, do que a venda. E os factos posteriores deram razão ao senador do Missouri.

As prophecias pessimistas do ultimo fundamento citado não foram justificadas. As medidas agrarias foram mais tarde postas em pratica sem produzir abalos, nem catastrophes.

O Senado não teve dous terços para rejeitar o veto.

Em 1861 foi apresentado novo projecto, que foi emendado pelo Senado, e só poude subir á sancção depois de ter passado pela *committee on the desagreeing the votes*.

Foi a lei de 20 de maio de 1862, sanccionada por Lincoln, o immortal lenhador.

Passemos a seu estudo.

III

Em seu livro—*Le homestead aux Etats Unis*—L. Vacher resume nas seguintes palavras as disposições da lei de Lincoln:

« Nos termos da lei de 20 de maio de 1862, para ter-se direito a uma concessão de 160 ou 80 acres de terra é preciso ser chefe de familia, ter 21 annos completos; ser cidadão dos Estados Unidos, ou ter declarado a intenção de naturalizar-se; e nunca ter tomado armas contra o governo, nem dado auxilio a seus inimigos.

O peticionario depõe na repartição do Dominio Publico um *affidavit*, em que se obriga a residir cinco

annos no terreno que lhe fôr concedido, explorando-o em seu proveito pessoal, e não de terceiro. No fim do quinto anno, o colono é admittido a fazer a prova de que satisfez ás condições supra.

E'-lhe então concedido um titulo definitivo de propriedade, mediante o pagamento de cinco dollars, si o *homestead* é de 80 acres, e de dez dollars si é de 160.

A terra assim adquirida nunca poderá ser penhorada por dividas contrahidas antes da entrega do titulo. O colono, estabelecido em terreno de superficie menor de 160 acres, tem o direito de adquirir, nas condições desta lei, outras terras contiguas a seu lote, comtanto que o todo não venha a exceder de 160 acres. Quando, por motivo de força maior, o concessionario não puder residir os 5 annos, a lei o auctoriza, a qualquer momento depois da posse, a adquirir o terreno concedido mediante o preço de um dollar e 25 cents por acre, obtendo immediatamente o titulo de propriedade. Esta ultima condição é o que se chamou — clausula de commutação. »

Com o andar dos tempos, o apparecimento de abusos, a lei de 1862 soffreu algumas modificações.

A condição de não ter tomado armas contra a Republica foi supprimida, consolidando-se assim a amnistia concedida aos que tivessem combatido na guerra de secessão.

Uma lei prohibiu que o favor da lei de 1862 fosse concedido a quem quer que já possuisse 160 acres de terra em algum Estado ou territorio.

Exigiu-se que, além das condições mencionadas, o *affidavit* contivesse:—a declaração de que o pedido era feito de boa fé, afim de estabelecer-se, em pessoa, o requerente no lote, e cultival-o por conta e risco proprio; a promessa de cumprir fiel e honestamente todas as condições prescriptas pela lei, quanto á residencia; a declaração de não ser agente de terceiro; de não ter compromisso algum de no futuro despojar-se da concessão, em proveito de outrem ou de algum syndicato.

A condição de residencia foi attenuada. Em caso de impossibilidade por falta de colheita, molestia, ou outro

acontecimento imprevisto, foi o recebedor do *land-office* auctorizado a dar ao concessionario licença para ausentar-se por algum tempo, até o maximo de um anno.

O Congresso de 1891 resolveu que a commutação não se pudesse realizar sinão depois de effectiva residencia de 14 mezes.

No meio de todas as modificações que soffreu a lei de 1862, a isenção de penhora e os direitos da familia e do concessionario ficaram intactos.

O *homestead* não póde ser penhorado nem vendido para pagamento de dividas contrahidas antes da entrega do titulo de propriedade.

Morto o concessionario, o immovel e seus direitos passam aos filhos, e o executor testamentario ou o tutor só póde vender o *homestead* em proveito delles, e a isenção de penhora é garantida ao comprador de boa fé.

Esta disposição deu logar á interpretações diversas, e a muitos processos que produziram uteis commentarios á lei.

E' geralmente admittido hoje que a viuva e os orphãos do *homesteader* têm, como elle, o direito de commutação, e que o privilegio de isenção de penhora não se estende á producção territorial; o algodão e o trigo de um *homestead* podem ser penhorados pelo credor.

Em favor dos militares e dos indios foram creadas instituições similhantes.

Para evitar a devastação das florestas, existe tambem um *homestead* florestal.

Obtido o titulo de propriedade, póde o proprietario, em beneficio de sua familia, conservar o privilegio contra a penhora, si o terreno estiver em algum dos 38 Estados, cuja legislação consagra o *homestead*.

O *homestead* federal é temporario, tem por fim arrancar as terras ao estado selvagem, e promover o augmento de população.

O *homestead* estadual, completando a obra do federal, garante contra a miseria o futuro da familia, impede que viuvas, pobres crianças, sejam lançadas á rua em completa nudez, pelo só facto de terem tido um marido ou um pai que não soube, ou não poude pagar suas dividas.

Para longe os tempos negros em que o credor podia escravizar o devedor, ou arrancar-lhe as partes do corpo, recebendo em pagamento uma orelha ou um braço!

Para longe essas épocas de tristeza, em que o frio calabouço, por suas grossas muralhas, separava da familia, que elle tinha de sustentar, o pobre pai que a fatalidade impedira de pagar uma divida, muitas vezes de usura!

A familia, que se fórma, tem sobre seu chefe um credito imprescriptivel a tudo quanto fôr necessario para sua vida. E' o primeiro de todos os credores; porquanto, si a sociedade não póde existir sem a familia, esta não póde existir sem bens.

Vejamos como os estados norte-americanos comprehenderam esta verdade.

IV

Vimos que o attributo fundamental do *homestead* é a isenção da penhora; e como nos Estados-Unidos, a legislação civil compete aos poderes estadoaes, não podia aquelle privilegio ser concedido ás terras do dominio particular, pelo poder federal.

Isto explica a temporariedade do *homestead* federal, onde o privilegio é attributo accidental da doação das terras publicas.

Começamos hoje o estudo do *homestead* propriamente dito, consagrado já na legislação de 38 estados da grande Republica.

O *homestead* não é producto espontaneo de uma imaginação mais ou menos fecunda; como todas as instituições sociaes, tem suas raizes no passado, em instituições diversas creadas por motivos muito differentes.

A legislação ingleza consequente á conquista normanda consignava o direito absoluto do senhor a terra; e, logicamente, repellia a penhora.

Mais tarde, com o desenvolvimento do commercio, creou-se a necessidade de garantias aos credores, e o estatuto de Westminster deu-lhes acção sobre os bens moveis do devedor.

Si taes bens não bastassem, podia o credor exigir a metade das terras do devedor, possuir essas terras, gozar de seus productos e rendas até seu completo reembolso.

Esta limitação da penhora á metade das terras só foi abolida na Inglaterra pela Lei de 16 de agosto de 1838.

Fundada nas necessidades politicas do feudalismo, ficou ella esquecida nos Estados-Unidos, onde, entretanto, a legislação não esqueceu de estabelecer medidas de protecção ao devedor contra as pretenções exageradas do credor.

E' assim que em quasi todos os Estados encontram-se, desde época bem remota, disposições que asseguram a isenção de penhora a certos objectos moveis, indispensaveis á existencia da familia.

No codigo do Texas, já em 1836, estava consagrado o direito á concessão gratuita de terras publicas; e a Constituição de 1845, promulgada pouco depois de sua annexação á Republica Americana, dispunha:

« A legislatura protegerá, por uma lei, contra a penhora e consequente venda, uma porção de terra pertencente ao chefe de familia.

O immovel protegido não excederá de 200 acres, si fôr situado no campo, nem do valor de 2.000 dollars, si consistir em um lote de terra com habitação, na cidade.

A garantia é concedida por divida contrahida posteriormente ao voto da lei. O *homesteader* não poderá alienar o immovel garantido sem o consentimento de sua mulher, e nas fórmas que a lei determinar. »

Estas disposições foram reproduzidas na Constituição de 1876.

Em 1841 o Mississipi estabeleceu disposições analogas ás que já existiam no Texas; e no mesmo anno, a Georgia assignava a isenção de penhora a todo o

cidadão de côr branca, chefe de uma familia, até a concurrencia de vinte acres de terra; si tivesse filhos, a isenção estendia-se a um lote addicional de cinco acres por cada filho.

Em 1843 a isenção foi ampliada a 50 acres para todas as dividas, salvo as contrahidas para a acquisição do immovel.

Em 1849 o Vermont adoptou um *homestead act*.

No mesmo anno o Wisconsin e a California adoptaram o mesmo principio, e, um anno mais tarde, o *homestead* era introduzido na legislação de New-York.

Os resultados vantajosos da instituição foram a sua melhor propaganda; o *homestead* está hoje adoptado por quasi todos os estados americanos.

A necessidade de povoação do territorio arrancou ao olvido uma instituição quasi caduca, que, ligada á isenção mobiliaria, rejuvenesceu no sólo americano, produzindo esse bello fructo da legislação americana, base de tranquillidade da familia e da grandeza da patria.

Collocando a mulher e os filhos ao abrigo das consequencias da má conducta ou das más especulações do marido, o *homestead* multiplica o numero dos proprietarios e crêa essa bella democracia, ideal de Benton, em que o livre detentor do solo é o apoio natural do governo livre.

No proximo artigo começaremos o estudo do funccionamento do *homestead* estadual.

V

Em geral, o *homestead* só é concedido ao chefe de familia; mas esta expressão soffre interpretações diversas e antagonicas nas multiplas legislações estaduaes da União Americana.

Em Arkanzas, Carolina do Norte, Michigan e Minnesota, não se exige para o estabelecimento do

Mais tarde, com o desenvolvimento do commercio, creou-se a necessidade de garantias aos credores, e o estatuto de Westminster deu-lhes acção sobre os bens moveis do devedor.

Si taes bens não bastassem, podia o credor exigir a metade das terras do devedor, possuir essas terras, gozar de seus productos e rendas até seu completo reembolso.

Esta limitação da penhora á metade das terras só foi abolida na Inglaterra pela Lei de 16 de agosto de 1838.

Fundada nas necessidades politicas do feudalismo, ficou ella esquecida nos Estados-Unidos, onde, entretanto, a legislação não esqueceu de estabelecer medidas de protecção ao devedor contra as pretenções exageradas do credor.

E' assim que em quasi todos os Estados encontram-se, desde época bem remota, disposições que asseguram a isenção de penhora a certos objectos moveis, indispensaveis á existencia da familia.

No codigo do Texas, já em 1836, estava consagrado o direito á concessão gratuita de terras publicas; e a Constituição de 1845, promulgada pouco depois de sua annexação á Republica Americana, dispunha:

« A legislatura protegerá, por uma lei, contra a penhora e consequente venda, uma porção de terra pertencente ao chefe de familia.

O immovel protegido não excederá de 200 acres, si fôr situado no campo, nem do valor de 2.000 dollars, si consistir em um lote de terra com habitação, na cidade.

A garantia é concedida por divida contrahida posteriormente ao voto da lei. O *homesteader* não poderá alienar o immovel garantido sem o consentimento de sua mulher, e nas fórmas que a lei determinar. »

Estas disposições foram reproduzidas na Constituição de 1876.

Em 1841 o Mississipi estabeleceu disposições analogas ás que já existiam no Texas; e no mesmo anno, a Georgia assignava a isenção de penhora a todo o

cidadão de côr branca, chefe de uma familia, até a concurrencia de vinte acres de terra; si tivesse filhos, a isenção estendia-se a um lote addicional de cinco acres por cada filho.

Em 1843 a isenção foi ampliada a 50 acres para todas as dividas, salvo as contrahidas para a acquisição do immovel.

Em 1849 o Vermont adoptou um *homestead act*.

No mesmo anno o Wisconsin e a California adoptaram o mesmo principio, e, um anno mais tarde, o *homestead* era introduzido na legislação de New-York.

Os resultados vantajosos da instituição foram a sua melhor propaganda; o *homestead* está hoje adoptado por quasi todos os estados americanos.

A necessidade de povoação do territorio arrancou ao olvido uma instituição quasi caduca, que, ligada á isenção mobiliaria, rejuvenesceu no sólo americano, produzindo esse bello fructo da legislação americana, base de tranquillidade da familia e da grandeza da patria.

Collocando a mulher e os filhos ao abrigo das consequencias da má conducta ou das más especulações do marido, o *homestead* multiplica o numero dos proprietarios e crêa essa bella democracia, ideal de Benton, em que o livre detentor do solo é o apoio natural do governo livre.

No proximo artigo começaremos o estudo do funccionamento do *homestead* estadual.

V

Em geral, o *homestead* só é concedido ao chefe de familia; mas esta expressão soffre interpretações diversas e antagonicas nas multiplas legislações estaduaes da União Americana.

Em Arkanzas, Carolina do Norte, Michigan e Minnesota, não se exige para o estabelecimento do

homestead a qualidade de chefe de familia; basta a residencia no Estado.

O novo codigo da California estendeu, em 1885 ao celibatario a isenção de penhora, limitando-a a mil dollars, emquanto a isenção do chefe de familia é de cinco mil.

O art. 1261 desse codigo comprehende sob a denominação de chefe de familia:

1.° — o conjuge;

2.° toda a pessoa que tem a seu cargo, em sua casa, ou sob sua protecção: *a*) seu filho menor, ou o filho menor do conjuge fallecido; *b*) um irmão ou irman menor, ou o filho menor de uma irman ou irmão fallecido; *c*) pai, mãi, avô ou avó; d) pai, mãi, avô ou avó do conjuge fallecido; e) irman não casada, ou um dos filhos acima mencionados já maior, mas incapaz de administrar seus bens.

Estas disposições só têm vigor na California, nos outros Estados são variadas as interpretações.

A qualidade de estrangeiro não é obstaculo á constituição de *homestead* comtanto que resida no Estado.

Em cerca de 14 Estados, para constituir um *homestead*, o requerente deve fazer uma declaração perante a auctoridade competente, contendo descripção detalhada da propriedade, e a vontade de submettel-o, ao regimen do *homestead*.

Esta declaração é archivada, e della dá-se conhecimento ao publico por editaes.

Na maioria dos Estados, porém, nenhuma formalidade é exigida do proprietario; a isenção é, por assim dizer, de ordem publica; é um direito que a lei reconhece a todo o possuidor da terra ou da casa, que elle póde reivindicar e oppor aos credores em qualquer occasião.

Em todos os Estados exige-se sempre a condição de residencia no Estado, e de occupação permanente do immovel privilegiado. Si o devedor não reside effectivamente nos logares, não póde allegar isenção da penhora; e, si abandona-os, perde *ipso facto*, o privilegio.

A só residencia, em muitos Estados, é condição bastante para o estabelecimento do *homestead*.

Vimos, no caso do *homestead* federal, que o concessionario póde obter do *land-office* licença, por um anno para ausentar-se, conservando os seus direitos.

No *homestead* estadual a condição de residencia é mais rigorosa, e circumstancias incidentes, que modificam o caracter da occupação, têm sido submettidas ao conhecimento do poder judiciario, de cuja decisões daremos alguns exemplos.

A occupação deve ser anterior a época em que foi contrahida a divida, ou, ao menos contemporanea. No Estado do Iowa não ha limite de valor para o *homestead*. Um banqueiro fez edificar um predio avaliado em cem mil dollars. Perseguido pelos credores, oppoz-se á penhora, allegando ser aquelle predio o seu *homestead*. O tribunal ordenou a execução pela razão que no momento em que o banqueiro contrahia dividas, não residia no predio, deixando com isso crer aos credores que tal immovel não era coberto pela isenção.

« Emquanto o devedor não reside no logar, dizia o juiz Wright, emquanto não faz acto de habitação, os credores não podem saber qual a propriedade pela qual elle reclamará a isenção de penhora.»

Em alguns Estados a lei exige presença da familia do *homesteader*. Não é geral essa exigencia. Um individuo comprou uma propriedade no Arkanzas, e constituiu seu *homestead*. Sua mulher e filhos residiam no Kentucky; o marido ia visital-os muitas vezes, e havia o projecto de mudança da familia; antes da realização desse projecto, morre o chefe. Penhorado o immovel pelos credores, a viuva reclamou o *homestead* e o tribunal do Arkansas deu provimento, pelo principio de que o domicilio da mulher e de toda a familia é o do marido.

A occupação deve ser pessoal e effectiva, não póde ser substituida pela locação.

Deve ser permanente, embora não seja exigida a continuidade. Si o proprietario, só ou com a familia, afasta-se por algum tempo, revelando intenção de voltar, o *homestead* é-lhe mantido intacto. Si, porém,

reclama novo *homestead* em outro Estado, perde todo o direito ao primeiro. O exercicio de direitos politicos fóra da localidade de origem, constitue prova de abandono.

No Massachussets e na California, o abandono não se presume, e só é valido si fôr registrado nas fórmas exigidas para as outras transmissões de propriedade.

A isenção não garante sómente os logares em que a familia bebe, come e dorme; abrange tambem o logar onde o chefe da casa só, ou com seus filhos, exerce um officio que lhe permitte sustentar a familia. Comprehende tambem as dependencias da casa, como cocheiras, tulhas, paióes, etc.

Em alguns Estados o *homestead* é limitado a certo numero de acres de terra no campo, e a certo valor nas cidades; em outros só ha limite pecuniario.

Dahi a distincção entre *homesteads* ruraes e urbanos de que trataremos no proximo artigo.

VI

Nos Estados de Dakota, Florida, Kansas, Minnesota, Nebraska e Wisconsin não ha limite algum de valor para o *homestead*; o proprietario, quer na cidade, quer no campo, pode construir palacios ricos, e bellas casas que gozarão do privilegio. Basta a condição de residencia.

Na maioria dos Estados, a isenção de penhora é garantida a um *homestead* no valor de 500,800 a 5.000 dollars, sem distincção de bens moveis ou immoveis, ruraes ou urbanos. E' a formula de isenção que menos se presta a equivoco, e a que tem dado logar a menos contestações.

Para os demais Estados convém distinguir os *homesteads* ruraes dos urbanos.

O *homestead* nelles é definido pela extensão do terreno. A formula geral é: *homestead* de 40, 80 ou 160 acres com casa de morada e suas dependencias. A jurisprudencia tem estabelecido que as parcellas devem ser contiguas.

E' assim que no Estado do Illinois foi negada, a uma viuva, a isenção para 72 acres de terra que ella possuia a um kilometro de sua residencia.

Nas cidades o privilegio costuma ser concedido a lotes de 40, 20 e 10 arios (1, 1/2 e 1/4 acre), com a casa e dependencias. Si existem diversos immoveis num lote, a isenção só tem logar para o predio que o proprietario occupa pessoalmente.

A edificação em terreno alheio deu logar a contestações diversas; e a legislatura do Ohio decretou que o possuidor da superstructura de um immovel, por elle e sua familia occupado, tem direito ao beneficio do *homestead*, pelo mesmo titulo que o proprietario do sólo, comtanto que esta disposição nunca seja interpretada de modo a impedir a venda do terreno.

Divergem tambem a legislação e a jurisprudencia na questão de saber si a propriedade indivisa póde ser objecto de *homestead*.

Ha creditos privilegiados, aos quaes não é permittido oppor o privilegio.

A isenção de penhora não é absoluta. Não póde ser invocada para evitar o pagamento:—dos impostos federaes, estadoaes ou municipaes; multas incorridas por delictos ou quasi delictos, como a recusa de conservar estradas, venda de licores alcoolicos sem licença, etc., obrigações contrahidas para a compra, desenvolvimento e valorização do *homestead*; salarios e jornaes dos operarios empregados nos trabalhos de installação e conservação do *homestead*; custas judiciarias; sentenças proferidas aates da constituição do *homestead*.

Tratando do *homestead* federal, vimos que o privilegio de isenção de penhora refere-se a divida antes da entrega do titulo de propriedade. Em relação ao *homestead* estadual dá-se o contrario. Nos Estados em que se exige declaração para constituir o *homestead*, a

isenção só tem logar para as dividas contrahidas depois da declaração.

Nos Estados em que não se exige declaração, o privilegio data do dia da promulgação da lei ou da ratificação da constituição que regulou o *homestead*. Não é difficil comprehender as razões dessa divergencia.

No *homestead* federal trata-se de um acto de munificencia, e o Estado tem o direito de estabelecer as condições que lhe aprouver.

E' sabido que muitos estrangeiros, que emigram para os Estados-Unidos, para obter concessões, contrahem dividas em seu paiz para as despezas de primeiro estabelecimento.

Si não fosse a precaução da lei, essas propriedades gratuitamente concedidas pelo governo, seriam penhoradas e vendidas em proveito de credores estrangeiros, o que seria de má politica.

Para os concessionarios nacionaes, na maior parte operarios sem trabalho e lavradores individados, milita outra razão em favor da lei: seria um ludibrio o favor da concessão gratuita, si esta não os garantisse contra a penhora por dividas anteriores á concessão.

São outros muito diversos os motivos justificativos do *homestead* estadual. Aqui não trata-se mais do interesse da povoação do territorio e da protecção ao individuo; mas da protecção á familia que é considerada o primeiro dos credores, e que se procura arrancar aos resultados da inepcia ou da caipora de seu chefe; e por isto a divergencia estende-se á transmissão hereditaria.

O *homestead* póde ser vendido em favor dos filhos, si o testamento não ordenar o contrario (nos Estados-Unidos ha liberdade de testar): mas não passa á viuva.

No *homestead* estadual, a liberdade de testar é supprimida: o *homestead* pertence ao conjuge viuvo e aos filhos menores.

O codigo do Arkansas dispõe que o *homestead* ficará isento, depois da morte do chefe de familia, da penhora por dividas contrahidas pelo finado, durante a menor idade dos filhos e emquanto permanecer viuva a esposa sobrevivente.

Na Georgia a propriedade isenta passa á viuva, e depois de sua morte é igualmente dividida entre os filhos do primeiro leito. Segundo a lei do Illinois, a isenção continuará depois da morte do chefe de familia, em proveito do conjuge sobrevivente, emquanto este continuar a habitar o *homestead*, e o mais moço dos filhos não tiver attingido a maioridade.

Geralmente, a viuva que se casa é excluida do direito de *homestead*.

Salvo a disposição legislativa de um ou outro Estado, como o Iowa, o *homestead* deixa de existir si, depois da morte do marido e da mulher, não ha filhos; perde sua razão de ser, e póde ser vendido como os outros bens não isentos.

A condição de residencia continúa obrigatoria para os membros sobreviventes da familia; mas os tribunaes mostram-se liberaes na interpretação da clausula de occupação pela viuva e filhos.

O *homestead* não póde ser vendido sem o consentimento da mulher.

Nos Estados em que não é obrigatoria a declaração prévia, e em que basta invocar o direito do *homestead*, em caso de penhora, o devedor tem o direito de designar os bens que elle entende reservar como isentos de penhora, devendo-se proceder á avaliação para que não excedam o valor legal; nos Estados em que não existe esse maximo valor, ha muitas contestações nas execuções.

Em alguns Estados é permittida a renuncia ao privilegio; mas não é isso geral, e o supremo tribunal de New-York tem julgado contra tal interpretação, allegando que as leis de *homestead* são obra de um sentimento de humanidade, tendo em vista uma politica previdente.

Seriam desconhecidas as intenções do legislador si se pudessem illudir as disposições tutelares da lei. Si fosse possivel a renuncia do *homestead*, seria inutil a lei que o estabeleceu.

Resulta do exposto que o *homestead* extingue-se por diversos modos: pela morte dos conjuges, maioridade

ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO

do filho mais moço, pelo abandono, ou acquisição de outro *homestead*, pela dissolução natural do casamento; mais si este se dissolve por divorcio, o *homestead* continúa em favor do conjuge que tem a guarda dos filhos. Ha muita contradicção na jurisprudencia. Tal qual como entre nós.

VII

As estatisticas norte-americanas demonstram a excellencia do regimen do *homestead*.

O nacional vê, na lei de 1862, um grande recurso contra a miseria e as privações, e um meio de readquirir o bem-estar perdido. Para o estrangeiro é o maior estimulo para a immigração.

Em 1884, de 43 mil immigrantes entrados nos portos americanos, 23 mil eram allemães, principalmente prussianos. Habitando um paiz onde a acquisição da propriedade territorial é quasi impossivel, por causa do regimen dos maioratos, é com soffreguidão que atravessam o mar, e vão conquistar em nova patria uma casa para os seus.

Em verdade, é penoso o inicio, pois, as mais vezes, o colono só possue os instrumentos indispensaveis. Vai á floresta visinha, corta madeira, improvisa uma casa, que cobre de colmo e que o abrigará por alguns annos. Por cinco dollars, que pagará depois da primeira colheita, obtem o auxilio do visinho para a lavoura. Com 80 dollars póde comprar uma junta de bois, augmentar a colheita, e de anno a anno ir completando a sua instrumentação, e ao cabo de cinco annos eil-o senhor de uma propriedade de 600 a mil dollars.

Foi assim que de 1862 a 1891 constituiram-se nos Estados Unidos um milhão de *homesteads*, e foram dados á cultura cento e trinta milhões de acres de terras virgens.

Não menores são as vantagens do *homestead* estadual.

Em nenhum paiz é tão fortemente constituido e tão efficazmente protegido o lar domestico. A familia tem no *homestead* um abrigo, a cuja sombra, póde, pela economia e pelo trabalho, refazer uma situação arruinada pela imprevidencia ou imbecilidade de seu chefe, morto este, a viuva e os filhos menores têm garantida a subsistencia. A Republica encontra no grande numero de proprietarios um apoio solido, e a criminalidade diminue.

Em 1888 apresentei á assembléa provincial um projecto autorizando o governo a dispor gratuitamente das terras, de que a provincia era proprietaria.

Foi uma tentativa de adaptação do *homestead*, no Brazil, tentativa naturalmente muito incompleta, porque o Acto Addicional restringia immensamente a competencia legislativa das assembléas provinciaes.

Conforme os estylos da monarchia, o projecto, não tendo partido do governo, não soffreu discussão, foi suffocado ao nascer.

Hoje, porém, que pertencem ao Estado as terras devolutas, e a isenção de penhora, sendo materia processual, entra na competencia legislativa dos congressos estaduaes, posso apresentar um projecto menos incompleto, que será o remate deste estudo.

Reconheço-lhe innumeros defeitos, mas a discussão póde produzir cousa que preste, e o congresso mineiro bem merecerá da posteridade si dotar o Estado de Minas Geraes com a instituição altamente progressiva e benefica do *homestead*.

PROJECTO

Art. 1.° — A todo o cidadão brazileiro (art. 69 da Constituição Federal) que o requerer, o governo concederá gratuitamente um lote de 20, 30 ou 50 hectarios de terras do Estado.

§ 1.° — A concessão constará de um termo pelo qual o concessionario se obrigará a cultivar o lote, nelle edificar e residir, medil-o e demarcal-o no prazo de cinco annos.

§ 2.° — Findo este prazo será conferido um titulo definitivo de propriedade ao concessionario que, mediante justificação perante o juiz de direito da comarca, informação do collector e auto de medição judicial do lote, provar ter satisfeito ás condições do § 1.°

§ 3.° — O titulo de propriedade deverá ser transcripto no livro de registro de hypothecas da comarca em que fôr situado o lote.

§ 4.° — As terras assim concedidas não poderão, em hypothese alguma, ser penhoradas ou vendidas para pagamento de dividas contrahidas anteriormente á entrega do titulo do § 2.°

§ 5.° — Nenhum cidadão terá direito a mais de um lote de 50 hectares podendo sómente integrar esta somma se já fôr possuidor do lote menor.

§ 6.° — A concessão é pessoal e intransferivel. Não será feita a syndicatos nem a corporações de especie alguma.

A mudança de residencia ou abandono por mais de seis mezes importa caducidade da concessão.

§ 7.° — Morto o concessionario, antes de findo o prazo do § 1.°, a viuva será admittida a assignar o termo assumindo as obrigações pelo tempo que faltar. Si não deixar viuva, o tutor dos menores será obrigado a completar a demarcação do lote e requerer o titulo de propriedade em favor dos menores, dispensado o tempo que faltar.

Não havendo menores nem viuva, poderá qualquer dos filhos maiores fazer a sua concessão assumindo as obrigações pelo tempo que faltar.

Si não houver viuva, nem filhos, o lote voltará ao dominio do Estado.

§ 8.° — Mediante o preço marcado para a venda das terras devolutas poderá o concessionario obter o titulo de propriedade antes dos cinco annos, si tiver satisfeito ás outras condições.

Art. 2.° — Nas execuções judiciaes por dividas contrahidas depois da data desta lei, não sendo divida de impostos federaes, estaduaes ou municipaes, dos bens penhorados, si o devedor não tiver outros, serão separados, mediante avaliação, bens até a importancia de cinco contos de réis, á escolha do executado, para constituir o peculio de familia.

§ 1.° — O mesmo se fará nos inventarios em que os bens não excederem daquella quantia a importancia das dividas.

§ 2.° — O peculio de familia não poderá ser penhorado, nem vendido ou hypothecado emquanto existir a viuva ou algum filho menor do instituidor.